

CARTA ORGÁNICA DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Ley Nº 5.343 de 22/10/1915
con sus modificaciones expresas
(y referencias a disposiciones concordantes)

CARÁCTER Y PRIVILEGIO DEL BANCO

Artículo 1º- Declárase:

- A. Que el Estado se hizo cargo del activo y pasivo del Banco Hipotecario del Uruguay, a partir de la ley de 8 de junio de 1912, por la cual dispuso que el Poder Ejecutivo procediera a la adquisición de sus acciones, en forma amigable o por vía de expropiación.
- B. Que, en tal virtud, todos los bienes, contratos, obligaciones, derechos y acciones del Banco, pasaron de pleno derecho al Estado, sin necesidad por tanto, de otros requisitos para su transmisión, el que continuó su administración de acuerdo con las disposiciones de la ley citada y de las que la complementaron y ampliaron; y
- C. Que, en consecuencia, quedan considerados los poderes del Directorio, desde que fue nombrado por el Poder Ejecutivo con la venia del Senado, con el mismo valor que tendrían y como si hubieran sido regularmente otorgados por los accionistas, en virtud de designación hecha de acuerdo con los estatutos.

Artículo 2º- El Banco Hipotecario del Uruguay, creado por la ley de 24 de marzo de 1892, sobre la base de la Sección Hipotecaria del extinguido Banco Nacional, y adquirido por el Estado, en virtud de la ley de 8 de junio de 1912, se regirá en lo sucesivo por las disposiciones que se establecen en esta ley.

En cuanto sea posible y no lesione derechos adquiridos, se aplicarán también sus preceptos, a los contratos o préstamos hipotecarios celebrados con anterioridad a su promulgación.

Artículo 3º- Declárase privilegio exclusivo del Estado la emisión de títulos, bonos y obligaciones hipotecarias, los cuales serán emitidos por intermedio del Banco de que trata esta ley.

Este privilegio no obsta a la emisión de obligaciones hipotecarias que una persona o institución haya efectuado sobre sus bienes propios. (1)

Nota: (1) El artículo 35 de la ley 16.774 en la redacción dada por el artículo 1º de la ley 17.202 dispuso: ARTÍCULO 35. (Derogación).- Derógase la exclusividad del privilegio establecido en el artículo 3º de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (Ley Nº 5.343, de 22 de octubre de 1915, en la redacción dada por la Ley Nº 7.237, de 5 de julio de 1920).

Artículo 4º- El Banco será considerado persona jurídica, capaz de todos los derechos y obligaciones que tal circunstancia implica con arreglo a las leyes.

DOMICILIO Y SUCURSALES

Artículo 5º- El Banco tendrá su asiento principal y domicilio legal en la ciudad de Montevideo.

Artículo 6º- Podrá establecer sucursales o agencias, con carácter permanente o transitorio, en cualquier localidad del país.

GARANTÍAS

LÍMITES DE LA CIRCULACIÓN DE VALORES

Artículo 7º- El capital, reservas y provisiones del Banco, así como sus bienes y rentas, garanten, con sujeción a las leyes, el pago de sus obligaciones.

Artículo 8º- El Estado garantiza el servicio de intereses y amortizaciones de las Cédulas, Títulos y Obligaciones Hipotecarias del Banco, el pago de los Bonos, el de los depósitos que se hagan en su caja de ahorros y, en general, todas las operaciones que realice.

Artículo 9º- Para la emisión de títulos, bonos y obligaciones hipotecarias, así como para celebrar las operaciones indicadas en el inciso 3º del artículo 18, se requiere resolución favorable, tomada por cinco votos, por lo menos, de la totalidad de miembros del Directorio, el acuerdo del Poder Ejecutivo y la autorización del Poder Legislativo. (2)

Nota: (2) ver los artículos 18, 90 y 92 de esta Carta Orgánica.

Artículo 10º- Los informes o certificados que solicite el Banco para los préstamos, ampliaciones y novaciones que acuerde para la constitución de hipotecas por sumas que en conjunto no superen la cantidad de N\$ 5.000 y para los préstamos y compra ventas de colonización y especiales de viviendas, serán expedidos en papel común por los Registros de la propiedad inmueble, y libre de todo derecho, los que procedan de Registros de propiedades del Estado y de las demás oficinas del mismo. Dichos informes y certificados serán para uso exclusivo del Banco, el que los conservará en su archivo, salvo aquellos que hayan sido abonados por los interesados, en cuyo caso les serán entregados a éstos.

Artículo 11º- Las copias de las escrituras que se extiendan con motivo de las operaciones indicadas en el artículo anterior quedan exentas de papel sellado y de los derechos de inscripción en los Registros propiedad del Estado.

Artículo 12º- Los edificios de propiedad del Banco Hipotecario del Uruguay ocupados por sus oficinas, su correspondencia (3), las cédulas, títulos, bonos y obligaciones hipotecarias y las operaciones que realice de acuerdo con la enumeración que hace el artículo 18º de su Carta Orgánica (4), estarán exentos de contribución inmobiliaria, sellos, timbres e impuestos fiscales y municipales (5).

Estará exento también el Banco, de sellados (6) y cualquier clase de derechos e impuestos, en las actuaciones o gestiones en que intervenga, por sí o en representación de terceros, ante los Tribunales y Juzgados de la República, o ante cualquier otra autoridad pública (7).

Las propiedades adquiridas por ejecución o cesión en pago, sólo pagarán el 50% de la contribución inmobiliaria.

Nota: (3) sin efecto de acuerdo al artículo 45 de la ley de Presupuesto General de Gastos del 31/01/1935.

Nota: (4) ver el artículo 18 de esta Carta Orgánica. Nota: (5)

el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU):

a).- es contribuyente del Impuesto de Educación Primaria por los inmuebles de su propiedad, afectados a su patrimonio y fondos negociables (Tribunal de lo Contencioso Administrativo – Sentencia Nº 1307/99 del 10/11/99).

b).- es contribuyente de Contribución Inmobiliaria, de Patente de Rodados y otros tributos municipales.

c).- es contribuyente del Impuesto a las Rentas de Actividades Económicas (IRAE), Impuesto al Patrimonio (IP), Impuesto al Valor Agregado (IVA) y de la Tasa de Contralor del Sistema Financiero (TCSF).

Se encuentra exonerado de IVA por las enajenaciones de bienes inmuebles. Ver el literal B) del numeral 1) del artículo 19 del Título 10 del Texto Ordenado Tributario de 1996, con la redacción dada por el artículo 20 de la ley 18.341.

Los servicios que la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) y el BHU se presten entre sí o al Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) en el marco de sus cometidos y competencias, están exentos de IVA, por lo dispuesto en el artículo 15 de la ley 18.125.

d).- se encuentra exonerado del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (ITP) por los actos en los que el BHU intervenga como parte otorgante. Ver el literal F del artículo 7 del Título 19 del Texto Ordenado Tributario de 1996, con la redacción dada por el artículo 25 de la ley 18.341.

Nota: (6) la ley 14.948 derogó el tributo de sellos (Timbres, Justicia Ordinaria y Administrativa).

Nota: (7) ver el artículo 37 del Título 3 del Texto Ordenado Tributario de 1996, con la redacción del artículo 2º de la ley 9.369.

CAPITAL

FONDO DE RESERVA OBLIGATORIO

SU COLOCACIÓN

Artículo 13°- Su capital queda fijado en la suma de \$ 555.000.000 (quinientos cincuenta y cinco millones de pesos). (8)

Nota: (8) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 14°- El Banco Hipotecario del Uruguay, deberá constituir un fondo de reserva, con los beneficios líquidos anuales que resulten después de establecer las provisiones y previsiones, que demande la naturaleza y situación de las operaciones realizadas. (9)

Nota: (9) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 15°- La única contribución por cualquier concepto, que el Banco Hipotecario del Uruguay deberá eventualmente verter a Rentas Generales será la que, en cada caso, se determine en la Ley de Recursos quinquenal a que se refiere el artículo 214 de la Constitución de la República. Esta contribución no podrá afectar sino los beneficios líquidos de gestión. (10) (11)

Nota: (10) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Nota: (11) ver los artículos 214 y 221 de la Constitución de la República.

Artículo 16°- El Banco podrá acrecer los recursos disponibles para sus operaciones, con capitales tomados en préstamo, quedando autorizado para afectar con prenda créditos hipotecarios, caucionar valores y, en general, realizar todas aquellas operaciones financieras conducentes a los fines preindicados. (12)

Nota: (12) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 17°- Los fondos disponibles correspondientes al capital, fondo de reservas, provisiones y previsiones, podrán colocarse en la oportunidad y monto que fije el Directorio, en operaciones, preferentemente a corto plazo, de las enumeradas en el artículo 18. (13)

Nota: (13) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

OPERACIONES

Artículo 18°- El Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) actuará como institución financiera especializada en el crédito hipotecario, para facilitar el acceso a la vivienda, rigiéndose en su actividad bancaria de acuerdo a las normas que fije el Banco Central del Uruguay (BCU).

Para el cumplimiento de su cometido, dispondrá de los siguientes poderes:

- A) Otorgar créditos en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, con garantía hipotecaria:
 - a) A personas físicas, para la adquisición, construcción, refacción o ampliación de la vivienda.
 - b) A personas jurídicas para viviendas de sus integrantes, para iguales destinos, cuando cuente para ello con la total garantía del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), de fondos especiales o depósitos afectados a tal fin.

- c) A beneficiarios de subsidios que el MVOTMA otorgue para la adquisición, construcción o refacción de viviendas, como complemento del mismo, y con el previo acuerdo de dicho Ministerio.
- B) Negociar, administrar y emitir todo tipo de valores negociables, cualquiera sea su modalidad, en el país o en el extranjero, por cuenta propia o de terceros. Las emisiones de valores por cuenta propia se realizarán en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables.
- C) Vender, permutar y adquirir propiedades en el proceso de recuperación de créditos.
- D) Prestar servicios de locación de cajas de seguridad, cobranza, guarda y administración de valores de terceros.
- E) Disponer que la oficina, institución o empresa que abone sueldo o pasividad a beneficiarios de créditos del BHU, retenga el importe necesario para cubrir los pagos de dichos créditos. A tal efecto, mientras el prestatario perciba sueldo, jubilación o pensión, la oficina, institución o empresa encargada de abonar dicho sueldo, jubilación o pensión, retendrá mensualmente de su importe la cuota correspondiente a la operación realizada, y la entregará al BHU en forma inmediata. A los efectos de lo dispuesto precedentemente se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1º de la Ley N° 17.062, de 24 de diciembre de 1998, debiéndose tomar los ingresos nominales del núcleo familiar, deducidos los descuentos legales y la prioridad será la establecida por la Ley N° 17.829, de 18 de setiembre de 2004, en la redacción dada por el artículo 7º de la Ley N° 17.940, de 2 de enero de 2006, y por el artículo 138 de la Ley N° 18.046, de 24 de octubre de 2006.
Bastará para ello que el pedido de retención le sea solicitado por el BHU. En el caso de los obreros a jornal, las retenciones se harán proporcionalmente a la forma de pago, sea éste semanal o quincenal; en la forma establecida en el inciso anterior, si es mensual.
Los incumplimientos de verter los montos retenidos podrán ser sancionados con una multa cuyo importe no superará en tres veces el monto correspondiente de la retención, sin perjuicio de los recargos por mora correspondientes y lo dispuesto en materia penal.
- F) Captar depósitos del público mediante el sistema de ahorro previo y mediante depósitos a plazo fijo en general siempre que el plazo contractual de estos últimos sea superior a un año, en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables.
El saldo total de depósitos a plazo fijo del público, no podrá exceder el 20% (veinte por ciento) del patrimonio contable al cierre del año anterior.
Para el cálculo del tope establecido precedentemente, no se computarán los certificados de depósito a plazo fijo, las obligaciones hipotecarias reajustables, las obligaciones negociables y cualquier otro valor negociable emitido por el Banco.
- G) Invertir los excedentes financieros, para lo cual podrá constituir depósitos en el BCU o en otros bancos públicos o privados, y adquirir títulos del Gobierno Central y títulos emitidos por el BCU.

- H) Prestar, a título oneroso, los servicios de asesoramiento relativos a la especialidad técnica del BHU, en los términos previstos en el artículo 271 de la Ley N° 16.462, de 11 de enero de 1994.
- I) Constituir o adquirir sociedades comerciales, o participar en sociedades públicas o privadas, nacionales o extranjeras, existentes o a crearse. (14)
- J) Otorgar créditos en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, para la refacción o ampliación de la vivienda sin garantía hipotecaria a:
 - 1) Personas físicas.
 - 2) Personas jurídicas para viviendas de sus integrantes.

Estos créditos solamente pueden otorgarse en caso que el Reglamento que dicte el Banco Hipotecario del Uruguay a efectos de instrumentarlos sea aprobado por el Poder Ejecutivo.

- K) Contraer pasivos con otras instituciones financieras reguladas y controladas por el Banco Central del Uruguay.
El saldo total de depósitos de instituciones financieras, no podrá exceder el 20% (veinte por ciento) del patrimonio contable al cierre del año anterior.
Para el cálculo del tope establecido precedentemente, no se computarán los certificados de depósitos a plazo fijo, las obligaciones hipotecarias reajustables, las obligaciones negociables y cualquier otro valor emitido por el Banco".

Nota: (14) redacción del artículo dada por el artículo 1º de la ley 18.125; salvo:

- a) la redacción de b) del literal A) fue dada por el artículo 371 de la Ley 19.149 de 24/10/13, siendo la redacción anterior: "b) A personas jurídicas para viviendas de sus integrantes, para iguales destinos, cuando cuente para ello con la total garantía del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), o de fondos especiales o cuentas de ahorro previo, afectados a tal fin.";
- b) la redacción del literal F) fue dada por el artículo 371 de la Ley 19.149 de 24/10/13, siendo la redacción anterior: "Captar depósitos del público mediante el sistema de ahorro previo, en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables.";
- c) el literal J fue agregado por el artículo 23 de la Ley 18.795 de 17/8/11;
- d) el literal K fue agregado por el artículo 371 de la Ley 19.149 de 24/10/13.

TÍTULOS HIPOTECARIOS

Artículo 19º- En ningún caso podrá emitir el Banco un título que no corresponda a una hipoteca. El Banco fijará para cada emisión, los valores que representarán cada título de la misma y el número de títulos que se emitirán de cada valor representativo. El valor mínimo de cada título será de veinticinco pesos (\$ 25.00). (15) (16)

Nota: (15) redacción del artículo dada por el artículo 5º de la ley 12.314.

Nota: (16) ver el artículo único de la ley 16.456.

Artículo 20°- Los títulos se emitirán por su valor a la par.

Artículo 21°- Los títulos pueden emitirse en moneda nacional o su equivalente en moneda extranjera. Se extenderán en idioma nacional, pudiendo tener una o más traducciones en otros idiomas.

Artículo 22°- Los títulos, que tienen carácter de fondos públicos, serán numerados y su emisión se hará por series designadas por letras o números y puestos en circulación por orden alfabético u ordinal; llevarán el sello de la República, la fecha de la emisión y las firmas en facsímil del Presidente, Gerente y Tesorero de la Institución. (17)

Nota: (17) redacción dada por el artículo 3° de la ley 11.702.

Artículo 23°- Los títulos expresarán, además, la tasa de interés que devengan, el importe del cupón, su amortización acumulativa, las fechas en que se hace su servicio, anotándose en forma notable lo relativo a la garantía del Estado, y al dorso los artículos pertinentes de esta Ley.

Artículo 24°- Todas las cédulas y títulos que actualmente tiene el Banco en circulación, continuarán como hasta ahora, sin alteración alguna hasta la completa terminación de los contratos.

Artículo 25°- Todo título que por concepto de amortización, anticipo de capital o rescate que ingrese al Banco será inutilizado de inmediato y se considerará retirado de la circulación.

Artículo 26°- El servicio de intereses de los títulos, será hecho por el mismo Banco en Montevideo y por los Bancos, Agencias y Sucursales que designe dentro y fuera del país.

Artículo 27°- Estos títulos serán al portador, con un interés máximo de seis por ciento anual, pagadero trimestral o semestralmente, según se resuelva al autorizar la emisión de la serie.

Artículo 28°- La amortización ordinaria de los títulos se verificará en Montevideo:

1. Por sorteo y por su valor nominal cuando se coticen arriba de la par, deducido el interés ya devengado;
2. Por licitación cuando se coticen a la par, o abajo de ella; y
3. Por compra, si el Directorio, por resolución favorable tomada por tres votos conformes, ordena la adquisición directa de los títulos que deban rescatarse prescindiendo del llamado a licitación. (18)

Para los títulos de capital reajutable, se considerará valor a la par o valor nominal, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, el valor de capital reajustado al momento de la amortización de los valores emitidos.

Los títulos sorteados cesarán de devengar interés desde el día señalado para su pago. El sorteo y la licitación se harán en acto público, en presencia del Presidente, Secretario del Directorio y Gerente General o del Directorio y jefes que los representen y de un Escribano de la Institución, extendiendo este último el acta respectiva.

La fecha del sorteo o de la licitación se anunciará por avisos publicados en los diarios de Montevideo.

El resultado del sorteo o licitación se publicará también en dos diarios de la Capital notificando a los dueños de los títulos del sorteo practicado o de la adjudicación realizada e intimándolos para que concurran a recibir su importe.

La compra directa por el Banco podrá comprender tanto las series que se emitan con posterioridad a esta ley, como las que se encuentran actualmente en circulación. Los títulos que se rescaten por amortizaciones normales o extraordinarias anticipadas que hagan los deudores, serán semestralmente destruidos o inutilizados en la forma y con las garantías que el Directorio determine. (19)

Nota: (18) ver los artículos 90 y 92 de esta Carta Orgánica.

Nota: (19) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Artículo 29º- El Banco sólo estará obligado a retirar de la circulación por compra o llamado a propuesta, la misma suma nominal de cédulas, títulos y obligaciones que debería amortizar por sorteo.

Artículo 30º- El Banco no podrá negarse al pago de los títulos sorteados o adquiridos por compra en licitación ni al de los intereses de los mismos, ni tampoco admitir para su pago, oposición alguna de terceros, no mediando orden de autoridad competente.

Artículo 31º- El rescate de los títulos se hará en la proporción que corresponda, al respectivo fondo amortizante de cada serie. Este fondo además del aumento natural por la acumulación de intereses, comprenderá las cantidades que reciban en efectivo, por anticipo o cancelación de préstamos, en forma que los títulos que queden en circulación, no excedan de los capitales adeudados en los préstamos hipotecarios y de los que correspondan a las propiedades que la institución haya adquirido, de acuerdo con lo que determina el inciso 12 del artículo 18. El Banco podrá aumentar el fondo amortizante.

Artículo 32º- Los que falsifiquen títulos u otros valores emitidos por el Banco, sufrirán la misma pena en que incurren los que falsifiquen la moneda nacional (artículo 225 del Código Penal). (20)

Nota: (20) ver el artículo 231 del Código Penal.

Artículo 33º- Los portadores de títulos no tienen otras acciones para el cobro de los intereses y capitales exigibles que aquellas que pueden ejercer directamente contra el Banco y subsidiariamente contra el Estado.

Artículo 34º- El pago de los cupones se prescribe a los cuatro años de la fecha inicial en que pudo hacerse efectivo su cobro.

BONOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Artículo 35°- Estos bonos serán al portador y se emitirán como los títulos por su valor nominal.

Artículo 36°- Los bonos, así como las operaciones que con ellos se realicen, se sujetarán estrictamente a lo dispuesto y al régimen fijado por esta ley para los títulos hipotecarios, exceptuando lo relativo al interés y amortización, que no tiene aplicación en el presente caso, y toda disposición que se oponga a lo que especial y concretamente se determina con respecto a esos bonos.

Artículo 37°- Las condiciones especiales de emisión de los bonos serán las siguientes:

A. El plazo de las hipotecas no podrá exceder de tres años, teniendo todos vencimientos fijos el 30 de abril o 31 de octubre del año designado para el mismo por el deudor.

B. Cada serie será constituida por las hipotecas que vencen el mismo año, cuya totalidad de valores representará su monto, el que no excederá de seiscientos mil pesos; se designará la serie por el año del vencimiento y se cerrará su emisión seis meses antes de esa fecha.

C. Los Bonos Hipotecarios, además de las prescripciones establecidas en el artículo 22, expresarán la fecha y el año del vencimiento.

Artículo 38°- El pago de los bonos en circulación lo hará el Banco en efectivo y a la par, a los 30 días de su vencimiento.

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS

Artículo 39° - Para las obligaciones, así como para las operaciones que con ellas se realicen, y en cuanto sean pertinentes, regirán las disposiciones relativas a los Títulos Hipotecarios, siempre que no se opongan a lo preceptuado especialmente para dichas obligaciones.

Artículo 40°- Sin perjuicio de atenderse el pago de los intereses y amortizaciones ordinarias de las obligaciones, las sumas que se reciban provenientes de cancelaciones o amortizaciones anticipadas de préstamos hipotecarios en efectivo, podrán ser empleadas en el rescate de esas obligaciones o en nuevos préstamos de igual clase. (21)

Nota: (21) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 41°- El interés y amortización de las obligaciones, forma de su pago, ciudad en que se harán los servicios y el sorteo y las demás condiciones de su emisión serán resueltas con los requisitos que establece el artículo 9°.

PRÉSTAMOS

Artículo 42°- Los pedidos de préstamos se harán en formularios especiales, que suministrará el Banco a los interesados.

Artículo 43°- Los préstamos se harán en títulos, en bonos o en dinero en efectivo. Los que se realicen en títulos serán reembolsados en plazos que no excedan de treinta y un años, según tablas que formará el Banco, mediante el pago de anualidades fijas o variables. Sin embargo, el plazo máximo podrá sobrepasarse, en los casos en que se otorgue ampliación del préstamo originario con destino a construcción, debiéndose inscribir nuevamente en este caso la respectiva hipoteca.

Los que se acuerden en bonos, deberán ser reembolsados dentro del plazo máximo de tres años.

Los que se verifiquen en numerario, deberán ser reembolsados en plazos que no excederán de treinta y un años en las condiciones fijadas para los préstamos en títulos, salvo las ampliaciones que se otorguen por aplicación del sistema de reajuste. Sin embargo tratándose de los fondos a que se refiere el artículo 17, el reembolso podrá efectuarse a su vencimiento, en especie, con anualidades o sin ellas, tratándose de operaciones renovables de hasta cinco años de plazo. (22) (23)

Nota: (22) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Nota: (23) ver el artículo 499 de la ley 16.226 en la redacción dada por el artículo 4° de la ley 16.903, con el agregado del artículo único de la ley 16.512.

Artículo 44°- El servicio hipotecario de los préstamos en títulos y en efectivo, así como los reembolsos anticipados o a su vencimiento que correspondan a estos últimos, e intereses punitivos, se harán siempre en moneda de oro sellado de curso legal, en la Administración Central del Banco o en sus sucursales. Tanto en los préstamos en títulos como en efectivo, contratados o a contratarse, el deudor está obligado para todos los efectos legales, a pagar el total de la deuda en moneda de oro sellado de curso legal, salvo la facultad de cancelar anticipadamente en títulos que establece el artículo 71. No se considera cancelación anticipada a ese efecto, la confusión que se opera cuando el Banco adquiere los bienes gravados, ya sea privada o judicialmente, o se le adjudiquen a consecuencia de la ejecución o en el caso previsto en el artículo 82.

Artículo 45°- El interés asignado al préstamo hipotecario será establecido por el Banco y, salvo en los casos en que leyes especiales hayan fijado a la fecha de promulgación de esta ley, tasas inferiores, excederá en un mínimo de uno por ciento a la tasa nominal de los títulos hipotecarios respectivos.

El Directorio del Banco fijará anualmente las distintas tasas de interés según la clasificación genérica de los créditos, el costo del dinero, los gastos administrativos del préstamo y la constitución y el mantenimiento de las provisiones y reservas a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley Orgánica.

La diferencia en el interés será lo único que podrá percibir el Banco por concepto de gastos de administración y de utilidad.

Las tablas de amortización aplicables a los préstamos en títulos se calcularán en forma que esa diferencia se perciba siempre sobre los saldos deudores, con deducción de las amortizaciones que ya hubiera realizado el prestatario. (24)

Nota: (24) redacción del artículo dada por el artículo 1° del ley 12.261.

Artículo 46°- Los préstamos se otorgarán con garantía hipotecaria y sobre bienes inmuebles situados en la República, que se posean en propiedad y que ofrezcan seguridad suficiente. El Banco podrá conceder ampliaciones de los préstamos indicados en el inciso precedente o nuevos préstamos garantizados con los mismos bienes, dentro de las limitaciones de esta Carta Orgánica; en tales casos las hipotecas se considerarán de igual grado.

Los préstamos podrán otorgarse asimismo con otras garantías reales, aval bancario o fianza personal siempre que el Directorio así los disponga por resolución adoptada por tres votos conformes. (25)

En los casos en que se conceda el préstamo sin gravamen hipotecario, el prestatario garantizará de manera suficiente, a juicio del Banco, el buen cumplimiento de sus obligaciones y el monto no podrá exceder de 2.000 UR (Unidades Reajustables) (artículo 38, Ley No. 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas) cuando esté garantizado con fianza personal. (26) (*)

Nota: (25) ver los artículos 90 y 92 de esta Carta Orgánica.

Nota: (26) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

(*) Derogado por el artículo 24 de la ley 18.795

Artículo 47°- La hipoteca garantiza los servicios del préstamo, cualquiera que sea el tiempo por el cual se estén adeudando. La inscripción en el Registro permanecerá vigente hasta tres años después de vencido el plazo fijado para la duración del préstamo, en los casos en que haya servicios adeudados o a devengar. Con relación al Banco no rige lo dispuesto en el artículo 2333 del Código Civil (27).

Nota: (27) ver los artículos 13 y 15 de la ley 17.596.

Artículo 48°- La anualidad, que será pagadera por mes, por trimestre o semestre, según lo resuelva el Directorio, comprende:

A. El interés; y

B. La amortización determinada por el interés y la duración convenida del préstamo hipotecario.

El Banco en los contratos de hipoteca que celebre, podrá exigir que los servicios hipotecarios se abonen con una anticipación hasta de dos meses, cuando las tablas a que se refiere el artículo 43 correspondan a servicios vencidos.

Artículo 49°- Los préstamos acordados en bonos serán reembolsados en efectivo, o en bonos, a la par, de la serie en que fue hecha la operación. También podrán serlo total o parcialmente, antes del vencimiento, en la forma ya indicada o en bonos de series anteriores.

En el caso de hacerse ese reembolso en efectivo, antes del vencimiento, se descontará, a beneficio del deudor, un interés del cuatro por ciento anual sobre el monto abonado.

Artículo 50°- Los deudores de préstamos en bonos abonarán una comisión de 1% anual, sobre el importe adeudado de la hipoteca. Esta comisión se reducirá al cuarto por ciento anual sobre los bonos que el deudor deposite en el Banco en cuenta corriente, siempre que se trate de valores de la misma serie y vencimiento que adeuda. La liquidación y pago de la

comisión se hará el 10 de mayo y 10 de noviembre de cada año, cargándosele al deudor, en caso de falta de pago, el interés impuesto por el artículo 72.

Artículo 51°- Los deudores por préstamos en bonos podrán, antes de vencer la hipoteca, solicitar su renovación, la que será acordada en el caso de no estar agotada la emisión a que se refiere el artículo 37 y siempre que de la nueva tasación que se practique, resulte confirmado el valor que se acordó a ese préstamo, pudiendo el Directorio limitarlo o ampliarlo dentro de la nueva tasación.

La escritura de renovación se extenderá previo pago de lo adeudado, en la forma dispuesta por el artículo 49, o previo depósito de los bonos de la serie respectiva, los cuales se canjearán en el acto de hacerse la escritura por los de la nueva serie a que corresponda.

Los gastos de tasación y escritura, en este caso, serán la mitad de los que fije el arancel.

Artículo 52°- No pueden aceptarse en garantía de un préstamo:

A. Los inmuebles que forman parte del dominio público;

B. Las minas y canteras;

C. Los inmuebles por destino;

D. Las propiedades que por su naturaleza o ubicación no produzcan renta cierta y durable.

E. Los inmuebles indivisos, con excepción de los casos siguientes, y siempre con el consentimiento de todos los condóminos, manifestando en la escritura de hipoteca o en otra escritura pública:

1°) en el de quedar hipotecado todo el bien; y

2°) en el de que para la ejecución de la hipoteca, o partición del inmueble, el Banco quede ampliamente facultado para determinar la ubicación y deslinde de la parte gravada, dentro de los límites generales de la propiedad en condominio.

F. Los terrenos baldíos, salvo en el caso de edificación prevista en el artículo 54. (28)

Nota: (28) redacción del literal "F." del artículo dada por el artículo 184 de la ley 13.728.

Artículo 53°- El préstamo garantizado con hipoteca no excederá del 90% (noventa por ciento) del valor venal del inmueble, fijado conforme a la reglamentación que se dicte y en última instancia por el Directorio, no pudiendo exceder ese valor del establecido en la tasación que practicará un perito nombrado por el Banco.

El Directorio podrá ordenar una nueva valuación del bien a hipotecarse cuando lo estime conveniente por cualquier causa o hayan transcurrido más de seis meses de verificada la tasación anterior.

El tope máximo de préstamo a otorgar con otra garantía real o aval bancario será fijado por el Directorio del Banco, conforme con las normas que dicte la autoridad monetaria. (29)

Nota: (29) redacción del artículo dada por el artículo 1° del decreto-ley 15.100.

Artículo 54°- Los préstamos hipotecarios destinados a construcción, ampliación o refacción de viviendas podrán alcanzar hasta el 95% (noventa y cinco por ciento) del valor venal del inmueble y hasta el 100% (cien por ciento) de dicho valor cuando se concedan con ahorro

previo del mutuario y en aquellos casos en que expresamente así lo determine el Poder Ejecutivo.

Asimismo, podrá ascender al 100% (cien por ciento) de la inversión total los préstamos a los organismos públicos productores de vivienda.

El valor venal del inmueble será fijado teniendo en cuenta el valor del terreno y de la construcción proyectada, en la forma dispuesta en el artículo anterior, siempre que la principal superficie de solado del nuevo edificio se destine a vivienda, y que el mismo se encuentre ubicado en zonas donde existan todos los servicios de urbanización y los proyectos estén debidamente financiados a juicio del Banco. (30)

Nota: (30) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Artículo 55º- Los préstamos destinados a construcción, ampliación o refacción se entregarán al mutuario en cuotas, de acuerdo al cronograma que fije el Banco y a medida que avancen las obras.

Dichas cuotas tendrán la calidad de inembargables y no estarán sujetas a interdicción de clase alguna.

Previamente a la entrega un técnico del Banco deberá determinar que las obras realizadas corresponden a la respectiva cuota.

Serán de cargo de los deudores los honorarios y gastos de inspección.

Podrá sin embargo adelantarse el importe de las cuotas en los siguientes casos:

A. Para efectuar acopios de materiales a incorporarse en la construcción que se financia con el préstamo del Banco.

B. Para posibilitar la construcción de viviendas de interés social.

En ambos casos el Banco Hipotecario del Uruguay dictará la reglamentación correspondiente. (31)

Nota: (31) redacción dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Artículo 56º- Sobre teatros y establecimientos de recreo, no se podrá acordar un préstamo que exceda del 30 por ciento del valor venal de los bienes ofrecidos en garantía.

Artículo 57º- El préstamo en bonos no podrá exceder de N\$ 15 (nuevos pesos quince), ni del cincuenta por ciento del valor venal del inmueble.

Artículo 58º- En las operaciones que no se destinen a construcción, a una misma persona natural o jurídica, aun cuando sea por medio de distintos mutuos, no se le podrá acordar en préstamos, una suma superior a 50.000 UR (artículo 38, Ley No. 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas), salvo en los préstamos establecidos por ley para la adquisición de inmuebles colectivos y conjuntos habitacionales, o cuando la autoridad monetaria así lo autorice.

Cuando el monto del préstamo de construcción a otorgarse, o la suma de las diversas operaciones vigentes de una misma persona natural o jurídica supere la suma equivalente a 200.000 UR (artículo 38, Ley No. 13.728 de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas), la resolución del Directorio deberá ser adoptada por tres votos conformes. (32)

La misma regla se aplicará cuando el monto del mutuo exceda del 90% (noventa por ciento) del valor venal del inmueble.

En todos los casos en que las reglamentaciones o esta ley, fijen topes numéricos, al solo efecto de calcularlos y sin que implique admitir la divisibilidad de la hipoteca, tratándose de

propiedades en condominio, la parte del préstamo que corresponde a cada condómino se determinará tomando como equivalente entre sí las partes de cada uno de ellos, salvo que otra proporción resulte del título de propiedad o de la escritura del préstamo hipotecario. Cuando por la herencia o compra de los bienes hipotecados se excedieran los límites previstos, el deudor tendrá un año de plazo para ponerse en las condiciones exigidas. (33)

Nota: (32) ver los artículos 90 y 92 de esta Carta Orgánica.

Nota: (33) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Artículo 59º- Los préstamos en cuenta corriente, no podrán exceder de \$400.000 (pesos cuatrocientos mil). (34)

Nota: (34) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 60º- Las obras de edificación se verificarán de acuerdo con los reglamentos que el Directorio del Banco dicte al efecto y los planos, memorias descriptivas y contratos de construcción, aprobados al concederse el préstamo, no siéndole posible al mutuario hacer o consentir ninguna variación en el plan de obras sin la anuencia del Banco. (35)

Nota: (35) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 61º- Por el hecho de otorgar la escritura respectiva, los deudores transfieren a la Institución los derechos que les acuerda el artículo 1.844 del Código Civil. El Banco no hará entrega alguna al prestatario sin que previamente el empresario de las obras o constructor se haya notificado de la cesión a que se refiere el inciso precedente, notificación que será hecha por un escribano funcionario del Banco. (36)

Nota: (36) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 62º- Como excepción podrán acordarse préstamos en bonos sobre terrenos baldíos situados en Montevideo, dentro del Bulevar Artigas, hasta el veinte por ciento de su valor venal y corriente. Para acordar estos préstamos se requieren cinco votos conformes del Directorio. (37)

Nota: (37) ver los artículos 90 y 92 de esta Carta Orgánica.

Artículo 63º- En el caso de ejecución judicial o en el de venta a que se refiere el artículo 80 de bienes hipotecarios que admitan cómoda división, o si la garantía comprende bienes separados, el Banco se reserva el derecho de optar por la enajenación en uno o en más lotes o en fracciones asignándole a cada uno la parte del gravamen que juzgue conveniente. Igualmente es privativo del Banco, acordar o no la división de la hipoteca a solicitud de parte interesada, a cargo de la cual estarán -tanto en este caso, como en los del apartado anterior- los gastos que imponga el proyecto de división y adjudicación, así como el deslinde y amojonamiento.

Artículo 64º- Los contratos de préstamos hipotecarios del Banco y los que con ellos tengan relación, se cumplirán en todas sus partes en Montevideo y serán debidamente escriturados por un escribano público, nombrado o aceptado por la Institución. (38)

Tanto el Banco como el solicitante de un préstamo pueden, sin expresión de causa antes de firmarse la escritura, desistir de la operación sin que tal hecho de lugar a reclamo ni a indemnización alguna.

Nota: (38) ver el artículo 97 inciso F de esta Carta Orgánica.

Artículo 65°- Todo préstamo se hará previa tasación verificada por un perito del Banco.

Artículo 66°- En el avalúo de los establecimientos ganaderos y agrícolas se tomarán en cuenta además del valor de la tierra, el de las construcciones de mampostería que sean directamente necesarias para la explotación de los mismos, hasta un límite que no altere la prudente correlación entre el valor de dichas mejoras y la importancia económica del predio, su ubicación, la naturaleza y características del establecimiento y el tipo de explotación.

El valor de los alambrados se tendrá en cuenta a efectos de incluirlo en el valor de la tierra.

El límite hasta el cual el valor de las mejoras es susceptible de incidir en el avalúo, determinado por el tasador de acuerdo a los diferentes elementos de juicio indicados en el inciso 1° de este artículo, sólo podrá variarse mediando informe favorable del perito nombrado por el Banco (Arts. 53 y 54).

En los establecimientos industriales no se apreciarán ni las máquinas de cualquier índole o importancia que fueran, ni ninguna otra clase de existencias propias de la respectiva explotación industrial. (39)

Nota: (39) redacción del artículo dada por el artículo 9° de la ley 12.666.

Artículo 67°- Los gastos que origine el examen de los títulos, los de tasación y escrituración, serán en cuenta de los deudores, según aranceles especiales que aprobará el Directorio.

La totalidad o parte de estos gastos podrá ser adelantada por el Banco, resarciéndose del importe de ellos y de sus intereses, mediante un recargo adicional, durante cinco años, en la cuota o servicio hipotecario. El Banco podrá tomar a su cargo, en todo o en parte, dichos gastos.

Artículo 68°- Los títulos de los bienes hipotecados quedarán en poder del Banco por el tiempo que dure el préstamo. Sin embargo, en los casos en que el Banco opere al amparo de las previsiones de la presente ley No. 16.774, los títulos correspondientes a los bienes hipotecados en garantía de créditos cedidos podrán ser depositados en la Institución que este Banco disponga al celebrar cada una de las operaciones de trasmisión. (40)

Nota: (40) redacción del artículo dada por el artículo 38 de la ley 16.774 a raíz de la incorporación producida por el artículo 1° de la ley 17.202.

Artículo 69°- Antes de constituir el préstamo y contrato accesorio de hipoteca, se exigirá seguro contra incendio de las construcciones, por la cantidad que fije el Banco, la cual no deberá exceder del valor de estas construcciones, deducido el de los cimientos. Toda póliza sobre el bien afectado, así como sus renovaciones, estarán constituidas o endosadas a favor del Banco y quedarán depositadas en él hasta la cancelación del préstamo.

La Institución aseguradora será indicada en todos los casos por el Banco, el que podrá concertar el seguro y pagar las primas por cuenta del propietario, quien adquiere por este hecho todas las obligaciones de asegurado, tan plenamente como si hubiese contratado directamente.

La falta de cumplimiento de las condiciones del seguro, faculta al Banco para proceder a la ejecución.

En caso de siniestro, si el deudor no procediera a reconstruir la propiedad dentro de los tres primeros meses de producido, el Banco podrá acreditar el importe percibido del seguro, hasta la concurrencia de su crédito y liquidará el préstamo inmediatamente.

En caso de reconstruirse la propiedad, el Banco facilitará al deudor, el importe del seguro, entregándoselo como en los casos de préstamos de edificación. El nuevo seguro será obtenido en la misma forma establecida en los párrafos precedentes.

En los casos de préstamos para edificación en que los edificios no tengan más de dos pisos, el seguro se exigirá antes de entregar la cuota que corresponda a la colocación de los techos.

Si los edificios tienen más de dos plantas el seguro se exigirá antes de proceder el Banco al pago de cada cuota, teniéndose en cuenta el valor de la parte construida, excluyendo los cimientos.

El Banco podrá optar en sustitución del régimen preestablecido en este artículo, por la constitución de un fondo de protección de la garantía hipotecaria, cuya formación y empleo serán regidos por la reglamentación que dicte al efecto el propio Banco, el que queda facultado para incluir en la cuota del servicio hipotecario el importe necesario a ese fin. (41)
(42)

Nota: (41) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Nota: (42) ver el artículo 183 de la ley 13.728.

Artículo 70°- Los deudores están obligados a exhibir anualmente en el Banco el comprobante de estar pagada la contribución inmobiliaria de los bienes hipotecados, lo que deberán efectuar dentro del mes siguiente a aquel en que haya vencido el último plazo para su pago sin recargo.

El Banco pondrá constancia, en la planilla, de la presentación, devolviéndola al interesado. En caso de omisión del deudor en el cumplimiento de la anterior obligación, queda facultado el Banco para obtener, por cuenta de aquel la planilla correspondiente.

Las cantidades que el Banco adelanta para el pago de la planilla de contribución inmobiliaria y de póliza de seguro, de acuerdo con el artículo 69, se consideran parte integrante del crédito hipotecario y producirán el interés que el Banco fije,- hasta el 10%- debiendo abonarse por los deudores al vencimiento de la primera cuota subsiguiente al pago efectuado, so pena de ejecución.

Artículo 71°- Los deudores tienen derecho a anticipar en cualquier momento, el reembolso de todo o parte del capital prestado. (43)

El reembolso de los préstamos en numerario se hará siempre en numerario. El reembolso de los préstamos en títulos podrá ser hecho en numerario o en títulos hipotecarios correspondientes a cualquiera de las series en vigor, siempre que éstas no sean de un interés escrito inferior al de la serie de la deuda que se amortiza.

Estos títulos se recibirán por su valor nominal, sea cual fuere su cotización y deberán entregarse con los cupones no vencidos. El reembolso parcial anticipado no podrá, sin embargo, ser menor del 5% (cinco por ciento) del capital por el cual se realizó el préstamo. Los deudores pueden pedir que a su costa se extienda escritura haciendo constar cada una de las entregas que hagan a cuenta del préstamo y que se anoten en el registro respectivo, esas cancelaciones parciales. El Banco podrá percibir por concepto de indemnización, hasta

el 3% (tres por ciento) en efectivo sobre la suma que se anticipe, cuando el reembolso total o parcial se verifique en títulos. Esta indemnización no se hará efectiva, sin embargo, en el caso de que la cancelación vaya acompañada de un nuevo contrato hipotecario con el Banco sobre la misma propiedad. Si el reembolso se realizara en efectivo, el Banco podrá cobrar al deudor, hasta el monto del interés convenido en la hipoteca por todo el tiempo que medie entre la fecha del pago y la que corresponda a cinco días después de la fijada para la próxima amortización de los títulos hipotecarios de la serie en que se realizó la operación. La nueva cuota que debe abonar el prestatario se calculará, en los casos de reembolsos parciales, de forma que el saldo de la deuda quede amortizado dentro del plazo establecido en el contrato hipotecario.

El Banco se reserva el derecho, si a su juicio resultare así conveniente, de disponer de las sumas retenidas por cualquier concepto en el otorgamiento del préstamo, una vez que haya transcurrido un año a partir de la fecha de la retención o depósito.

El Banco dispondrá de dichas sumas, dándole el destino que motivó la retención o bien aplicándolas al pago de servicios atrasados, amortizaciones extraordinarias, contribución inmobiliaria, seguro contra incendio, pavimento, saneamiento o cualquier otra deuda o pago que se traduzca en un beneficio para la propiedad, a cuyo efecto procederá a la liquidación de los saldos depositados, vendiendo los títulos si fuere necesario.

Este procedimiento podrá ser seguido por el Banco sin necesidad de ninguna gestión judicial. Las facultades que se le acuerdan al Banco por este artículo, alcanzarán también a los préstamos hipotecarios celebrados con anterioridad a la promulgación de esta ley. (44)

Nota: (43) ver el artículo 15 de la Ley 18.574.

Nota: (44) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 72°- Mientras dure la mora en el pago de los servicios o en el de cualquier otra suma que se adeude al Banco, éste tendrá derecho a cobrar un recargo que podrá llegar hasta el máximo establecido por las leyes nacionales por concepto de mora en el pago de las obligaciones fiscales. (45)

Nota: (45) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 73°- Si los inmuebles hipotecados experimentaren desmejoramiento o sufrieran daños en forma tal que no ofrezcan suficiente garantía para la seguridad del crédito del Banco, tiene éste el derecho de exigir judicialmente o reembolso o cancelación de su préstamo, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o criminales en que puedan haber incurrido los deudores respectivos. A estos efectos, el Banco queda facultado para realizar visitas de inspección en los inmuebles hipotecados, con simple orden del Juez de Paz de la Sección donde aquellos estén ubicados y aún contra la voluntad de los prestatarios.

Artículo 74°- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 el Banco tiene la facultad de proceder en la forma establecida en el inciso 7° del artículo 81, a la toma de posesión de la propiedad hipotecada y al embargo y percepción inmediata de su renta para aplicarla al pago de los servicios, gastos de administración y conservación de la propiedad, si el deudor dejase pasar 90 días desde la fecha en que debió pagar el servicio respectivo.

El Banco, en estas circunstancias, percibirá comisión por concepto de cobranza y administración de acuerdo con sus aranceles.

En cualquier momento en que el deudor se ponga al día en el servicio de su hipoteca se le devolverá la posesión del inmueble y se levantará el embargo de la renta, sin perjuicio de la subsistencia de los contratos que por vía de administración haya celebrado el banco, no pudiendo los arrendamientos exceder de 4 años, si se tratase de predios rurales, y de 2 años si fuesen urbanos. (46)

Nota: (46) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 75°- Después de constituido el préstamo, queda prohibido a los deudores arrendar los inmuebles hipotecados por más de seis meses, si fueran urbanos o suburbanos y de un año, si fueran rurales, lo mismo que estipular pagos adelantados de más de tres meses, en el primer caso, y de más de seis meses en el segundo.

Tampoco podrán los deudores constituir anticresis sino dentro de los términos y condiciones fijadas para el arrendamiento en el párrafo anterior.

Para efectuar por más tiempo los contratos enunciados, así como para variar las condiciones fijadas, necesitan los prestatarios el consentimiento escrito del Banco, y sin él, serán absolutamente nulos respecto de la Institución.

El Banco está obligado a expedir certificados de hipoteca sobre las propiedades gravadas a su favor, estableciendo en ellos solamente su ubicación, área y deslinde.

Artículo 76°- El Banco llevará al día los registros de hipotecas, que serán públicos y podrán ser examinados gratuitamente, haciendo constar en ellos los préstamos que forman cada serie, las cantidades acordadas y las propiedades territoriales afectadas, con su área, ubicación, tasación y número de empadronamiento.

Artículo 77°- Ningún deudor atrasado en el servicio de hipoteca constituida a favor del Banco podrá celebrar con éste nuevo contrato hipotecario, sin que previamente regularice su situación.

En los casos de préstamos de edificación, las cesiones de cuotas sólo serán válidas con respecto al Banco, siempre que el mutuario esté al día en los servicios del préstamo en el momento de ser entregada la cuota.

El Banco, podrá en cualquier momento ordenar la venta de los títulos depositados o disponer del efectivo también depositado para entregarse por cuotas en los préstamos de construcción y cubrir con su importe los servicios atrasados que se adeuden siempre que las cuotas estén garantidas por las construcciones efectuadas según inspección del Banco. Los embargos que se traben en las cuotas no impedirán al Banco el cobro de sus créditos, estando sólo obligado a rendir cuenta de las operaciones efectuadas si los acreedores lo solicitan. (47)

Nota: (47) redacción del artículo dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 78°- La mora en el cumplimiento de las obligaciones que esta ley y los contratos de préstamos establezcan se produce por el mero vencimiento de los términos fijados.

Artículo 79°- Una vez satisfecho el pago íntegro de la deuda, el Banco hará extender la cancelación de la hipoteca y devolverá los títulos al propietario.

En los casos de venta, ejecución o adjudicación, cuando resulte saldo contra el deudor, se procederá de igual manera reservándose el Banco entonces, la copia de la hipoteca.

VENTA DE PROPIEDADES HIPOTECADAS (48)

Nota: (48) ver el artículo 16 de la ley 16.112 y los artículos 35 y siguientes de la ley 18.125.

Artículo 80°- El Banco podrá ejecutar judicialmente a sus deudores o proceder a la venta de las propiedades hipotecadas por sí y sin forma alguna de juicio, ordenando el remate público con la base total de la deuda, en los casos siguientes y cuando:

1. Falten, en la época fijada en el contrato, al pago de las cuotas y dejen transcurrir noventa días sin reparar la falta, no solicitar espera, la que podrá ser concedida o negada.
2. En los préstamos en dinero efectivo, sin anualidades, el deudor no pagará la deuda a su vencimiento, procediendo a la ejecución, noventa días después del vencimiento, si no se le acordara alguna prórroga; y
3. En el caso de siniestro, a que se refiere el artículo 69, no reconstruya la propiedad. (49)

Nota: (49) El artículo 2 de la ley 18.125 dispuso: "Artículo 2° (Base del remate).- Para el remate previsto en los artículos 80 y 81 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay la base será el equivalente al 75% (setenta y cinco por ciento) del valor catastral del inmueble. Para el caso del remate previsto en el artículo 82 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, podrá el Banco disponer que la venta se haga por hasta la mitad del valor de tasación catastral."

Además, el artículo 17 de la Ley 18.574 de 14/9/2009 previó: "En caso que la tasación catastral que establece el valor real de inmuebles ubicados en zonas urbanas y suburbanas objeto de ejecución forzada judicial, ejecución extrajudicial o venta judicial, no incluyera el valor de las construcciones, la misma podrá ser sustituida por tasación extrajudicial, presentada por el ejecutante o actor."

Artículo 81°- En los casos de venta a que se refiere el artículo anterior el Banco, con prescindencia absoluta del deudor, estará especialmente facultado para:

1. Hacer rematar, por el martillero que designe, sin necesidad de intervención judicial los inmuebles hipotecados, anunciando la venta durante 10 días: los 5 primeros en sección especial del "Diario Oficial" y los 5 restantes en un diario de la capital. (50)
2. Disponer que la venta se haga en el paraje que indique, al mejor postor, y sobre la base de lo que importe la deuda, intereses punitivos líquidos y gastos de la ejecución, exigiendo al comprador, como seña, una suma prudencial que por los menos cubra totalmente los gastos, debiendo mencionarse esas circunstancias en los avisos respectivos, así como el nombre del deudor, cantidad adecuada o indicación de si la finca está o no arrendada por contrato inscripto en el Registro de Locaciones, y en caso afirmativo, por cuanto tiempo, renta que produce y forma de pago; los honorarios del rematador que no excederán del 1% (uno por ciento). (51) (52)

Los honorarios y gastos de escrituración serán de cuenta del comprador.

3. Al vender las propiedades, recibir a su arbitrio, hasta el importe del saldo del préstamo en efectivo o en cédulas o títulos hipotecarios por su valor nominal.

El excedente sobre el importe del préstamo deberá cubrirse siempre en moneda nacional de curso legal. (53)

4. Acordar al comprador en el caso de tratarse de hipotecas constituidas en efectivo o en títulos, el derecho de continuar con todo o parte de la hipoteca.

5. Exigir ejecutivamente, en cualquier momento y contra cualquiera de los deudores, en caso de ser dos o más, el pago del saldo que le queden debiendo, por capital, intereses, servicios, gastos de reparaciones de los edificios, seguro, etc., cuando el producto de la venta de los inmuebles hipotecados no alcance a cubrir totalmente lo adeudado.

6. Entregar y escriturar al comprador los bienes vendidos; y

7. Pedir por medio del Juez respectivo el auxilio de la fuerza pública para ocupar o tomar posesión de los bienes hipotecados, para colocar en ellos banderas o carteles de remates; para hacer que los interesados o rematadores los examinen, y para dar, en caso de venta, la posesión a los compradores, no obstante la oposición de los dueños o de los ocupantes, si se produjera tal oposición. Los jueces procederán en estos casos como en aquellos en que se hubiera renunciado a los trámites del juicio ejecutivo.

Nota: (50) redacción del numeral dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Nota: (51) redacción del numeral dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Nota: (52) El artículo 2 de la ley 18.125 dispuso: "Artículo 2º (Base del remate).- Para el remate previsto en los artículos 80 y 81 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay la base será el equivalente al 75% (setenta y cinco por ciento) del valor catastral del inmueble. Para el caso del remate previsto en el artículo 82 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, podrá el Banco disponer que la venta se haga por hasta la mitad del valor de tasación catastral."

Además, el artículo 17 de la Ley 18.574 de 14/9/2009 previó: "En caso que la tasación catastral que establece el valor real de inmuebles ubicados en zonas urbanas y suburbanas objeto de ejecución forzada judicial, ejecución extrajudicial o venta judicial, no incluyera el valor de las construcciones, la misma podrá ser sustituida por tasación extrajudicial, presentada por el ejecutante o actor."

Nota: (53) redacción del numeral dada por el artículo 182 de la ley 13.728.

Artículo 82º- Si la venta, no se realiza, se dispondrá un segundo remate, dentro de los noventa días siguientes, en la misma forma determinada en los artículos anteriores, o con una rebaja hasta del cuarenta por ciento sobre la base del primer remate.

Si ésta tampoco diera resultado, los Jueces ordenarán, a solicitud del Banco, sin más constancia que la de haber fracasado los remates verificados, le sea adjudicada la propiedad sin audiencia del deudor, ni más trámites que la presentación de la escritura de la hipoteca, otorgándole la escritura correspondiente por el importe de la suma que había servido de base para el último remate, quedando así el Banco en condiciones de liquidar la cuenta para el cobro del saldo personal. (54)

Nota: (54)

El artículo 2 de la ley 18.125 dispuso: "Artículo 2º (Base del remate).- Para el remate previsto en los artículos 80 y 81 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay la base será el equivalente al 75% (setenta y cinco por ciento) del valor catastral del inmueble. Para el caso del remate previsto en el artículo 82 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, podrá el Banco disponer que la venta se haga por hasta la mitad del valor de tasación catastral."

Además, el artículo 17 de la Ley 18.574 de 14/9/2009 previó: "En caso que la tasación catastral que establece el valor real de inmuebles ubicados en zonas urbanas y suburbanas objeto de ejecución forzada judicial, ejecución extrajudicial o venta judicial, no incluyera el

valor de las construcciones, la misma podrá ser sustituida por tasación extrajudicial, presentada por el ejecutante o actor.”

Artículo 83°- Adquirida la propiedad por el Banco el Juez ordenará le sea entregada de inmediato.

Artículo 84°- En los casos de venta, la firma de la promesa de compraventa importa, por parte del comprador la aceptación de los títulos de propiedad del inmueble, y el compromiso de escriturar lisa y llanamente dentro de los diez días de avisado por el Banco.

Artículo 85°- El Banco podrá proceder a la venta de los inmuebles hipotecados en los casos previstos por el artículo 80, aunque el inmueble se encuentre embargado en virtud de orden judicial por ejecución de otros créditos, y aunque el deudor esté concursado o haya sido declarado en quiebra.

En estos casos deberá poner a disposición de la autoridad respectiva una vez hecha la liquidación de la deuda, el remanente del precio, cubierto que sea el crédito a su favor y los gastos producidos. (55)

Nota: (55) ver los artículos 14 y 15 de la ley 17.596.

Artículo 86°- Efectuada la venta y escriturada la propiedad, se tomará la liquidación de la deuda, gastos e intereses, aplicando a su pago el producto de aquélla, y si hubiera sobrante se entregará al deudor o sus sucesores declarados en juicio, salvo los casos previstos en el artículo 87.

Si no se presentasen a recibirlo, el Banco conservará dicho saldo en sus cajas hasta que sea solicitado.

Artículo 87°- Los jueces, bajo pretexto alguno, podrán suspender o trabar el procedimiento del Banco para la venta en remate de las propiedades hipotecadas, a menos que se trate de tercería excluyente de dominio.

Los gravámenes del inmueble, posteriores a la hipoteca del Banco, no producen contra éste efecto alguno, y, por consiguiente, no estará obligada la Institución a citar a los demás acreedores hipotecarios, si los hubiera, en los casos de ejecución o venta a que se refiere el artículo 80.

Esto no obstante, el Banco deberá establecer, en los avisos de remate, los gravámenes posteriores al suyo que constan anotados en el título de propiedad, surtiendo esta publicación los efectos de notificación personal a los acreedores.

Los jueces ordenarán sin más trámite y directamente, a pedido y bajo la responsabilidad del Banco, el levantamiento de todo embargo, segunda y ulteriores hipotecas, o cualquier otro gravamen posterior a la hipoteca que pesa sobre el inmueble vendido, al solo efecto del traspaso de dominio.

El sobrante de la venta, si lo hubiere, en los casos a que se refieren los incisos anteriores, lo consignará el Banco en la Oficina de Crédito Público, a disposición de quien corresponda, según resuelvan los Jueces competentes.

Las costas y costos que se originen en caso de ejecución de segunda o ulteriores hipotecas, no tendrán prelación sobre el crédito del Banco.

Artículo 88°- Si el Banco optase por la ejecución judicial, quedan suprimidos los trámites del juicio ejecutivo, debiendo efectuarse el remate por el rematador que indique, ya sea al mejor

postor, o bien sobre la base del importe de la deuda, intereses punitivos y una cantidad prudencial para gastos, rigiendo en todo lo demás las disposiciones aplicables del presente capítulo.

Artículo 89°- En los remates judiciales o extrajudiciales realizados en aplicación de la presente Carta Orgánica, el Banco podrá realizar ofertas de hasta el 90% (noventa por ciento) del valor de tasación del inmueble realizada por tasador designado por el propio Banco, en tanto no supere el doble del valor catastral del inmueble. (*)

(*) Redacción dada por el artículo 369 de la Ley 19.149 de 24/10/2013. La redacción anterior fue: "El Banco, en los remates judiciales de propiedades hipotecadas a su favor, no podrá hacer ofertas sino hasta el límite de su crédito y todas sus acreencias, más una suma prudencial para cubrir los gastos ocasionados. En los extrajudiciales no podrá hacer oferta alguna."

REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 90°- La Administración superior del Banco estará a cargo de un Directorio, designado por el Poder Ejecutivo, de acuerdo con lo previsto en la Constitución de la República, el que se compondrá de un Presidente y dos miembros.

Todas las disposiciones legales que requieran mayorías especiales para la formación de la voluntad del Directorio del Banco, tanto para sesionar como para decidir, se adecuarán a la nueva composición de tres miembros, en el entendido que cuando se alude a mayoría de 3 miembros, se entenderá 2 miembros, y cuando se requieren 5 miembros, se entenderá que se requieren 3. (56) (57)

Nota: (56) redacción del artículo dada por el artículo 3° de la ley 18.125. Nota:

(57) ver el artículo 92 de esta Carta Orgánica.

Artículo 91°- El Directorio nombrará un Vicepresidente que ejercerá transitoriamente las funciones del Presidente en los casos de acefalia, ausencia o impedimento de éste. Se nombrará asimismo un segundo Vicepresidente que ejercerá en las mismas condiciones las funciones de Presidente en los casos de acefalia, ausencia o impedimento de éste y del Vicepresidente. (58) (59)

Nota: (58) redacción del artículo dada por el artículo 1° del decreto-ley 15.100.

Nota: (59) ver el artículo 2° del decreto 446/989 en la redacción dada por el artículo 1° del decreto 214/004.

Artículo 92° - El Directorio establecerá el régimen de reuniones ordinarias sin perjuicio de las extraordinarias que podrá disponer el Presidente o solicitar cualquiera de los Directores. En toda reunión de Directorio constituirá quórum la presencia de dos de sus miembros asistidos del Secretario del Directorio o quien lo sustituya.

No obstante, en circunstancias excepcionales en que a juicio del Presidente se requiera una pronta decisión, éste la podrá adoptar debiendo considerarla el Directorio en la sesión siguiente.

Salvo aquellos casos en que la ley imponga mayorías especiales, las decisiones del Directorio se tomarán por simple mayoría, y en caso de empate, decidirá el voto de la Presidencia aun cuando el antedicho empate hubiera sido provocado por su propio voto.

En los casos de acefalía, ausencia o impedimento en que no sea posible obtener el quórum necesario y a ese solo objeto, a pedido del Directorio o de oficio, el Poder Ejecutivo podrá integrarlo con miembros del Directorio de otros Bancos Oficiales. (60) (61)

Nota: (60) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Nota: (61) ver el artículo 90 de esta Carta Orgánica y los artículos 3º y 4º del decreto 446/989 en la redacción dada por el artículo 1º del decreto 214/004.

Artículo 93º- No podrán ser miembros del Directorio, sin perjuicio de las disposiciones constitucionales:

A. Los ciudadanos legales con menos de cinco años de ejercicio.

B. Las personas menores de treinta años.

C. Los miembros de Directorio de Bancos no estatales o quienes hayan mantenido una relación de trabajo con tales empresas salvo que hayan cesado con anticipación mayor de un año al día de la designación.

D. Las personas que se hallen en estado de quiebra o concursados civilmente.

E. Los que hayan sido penalmente condenados por delitos incompatibles con el ejercicio de la función pública. (62)

Nota: (62) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Artículo 94º- La remuneración de los miembros del Directorio será establecida de conformidad con lo preceptuado por la Constitución de la República. (63)

Nota: (63) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Artículo 95º- Al Presidente, como Jefe de la Administración, corresponde representar al Banco y al Directorio en sus relaciones externas por sí o por medio de apoderado en forma. (64) (65)

Nota: (64) redacción del artículo dada por el artículo 1º de la ley 12.261.

Nota: (65) ver el artículo 6º del decreto 446/989 en la redacción dada por el artículo 1º del decreto 214/004.

Artículo 96º- El Directorio tiene amplias facultades de administración y disposición para el cumplimiento de sus cometidos, de acuerdo a las disposiciones de esta Carta Orgánica, las del Reglamento que dicte el Poder Ejecutivo y las normas que apruebe la autoridad monetaria en uso de sus competencias.

Quedan comprendidas, entre otras, las siguientes facultades:

A. Comprar, vender, permutar, preñar e hipotecar.

B. Actuar en procesos jurisdiccionales, conciliar, transar, someter a árbitros las contiendas, solicitar y acordar judicial y extrajudicialmente quitas y esperas y renunciar los recursos legales.

C. Otorgar y aceptar mandatos.

D. Ejercer los derechos y contraer las obligaciones que le son permitidos por la ley, excepto el de hacer cesión de bienes. (66) (67)

Nota: (66) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Nota: (67) ver el artículo 1º del decreto 446/989 en la redacción dada por el artículo 1º del decreto 214/004.

Artículo 97º- El Directorio sin perjuicio de los que el reglamento referido en el artículo anterior le asigne, tendrá los siguientes cometidos:

A. Decidir todas las operaciones permitidas por la ley, pudiendo asignar al personal superior el cometido de conceder préstamos en cualquiera de las reglamento establezca.

B. Establecer y modificar la estructura de organización y administración del Banco.

C. Nombrar, a propuesta del Presidente, todos los funcionarios y demás personas que han de prestar servicios en el Banco; suspender a los mismos y destituir por tres votos conformes a cualquiera de ellos.

D. Proyectar el Presupuesto del Banco y el Estatuto para los funcionarios de sus dependencias.

E. Aprobar los balances y la memoria anual.

F. Designar al funcionario o funcionarios que representen al Banco en el otorgamiento de los contratos en que intervenga el Instituto, acreditándose dicha representación mediante simple copia del acta firmada por el Presidente y el Secretario.

G. Pronunciarse sobre la aceptación de los títulos de propiedad de los inmuebles ofrecidos en garantía de los préstamos y la suficiencia de los mandatos para contratar con el Banco, en los casos en que unos u otros hayan sido objeto de observaciones por los abogados de la Institución. (68) (69)

Nota: (68) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Nota: (69) ver el artículo 1º del decreto 446/989 en la redacción dada por el artículo 1º del decreto 214/004.

Artículo 98º- Los miembros del Directorio son personal y solidariamente responsables de las resoluciones adoptadas en oposición a las leyes o a los reglamentos.

Quedan dispensados de esta responsabilidad:

A. Los ausentes de la sesión en que se adoptó la resolución.

B. Los que hubieran hecho constar en acta su disenso y el fundamento jurídico que lo motivó.

Cuando ese pedido de constancia se produzca, con remisión a esta disposición, el Secretario del Directorio o quien lo sustituya estará obligado a dar cuenta del hecho al Poder Ejecutivo, dentro de las veinticuatro horas, remitiéndole testimonio del acta respectiva. Cuando los Directores, en casos que juzguen graves, deseen hacer constar las razones de conveniencia por las cuales se oponen a una resolución, podrán hacer uso del mecanismo previsto en el literal B) de este artículo. (70) (71)

Nota: (70) redacción del artículo dada por el artículo 1º del decreto-ley 15.100.

Nota: (71) ver el artículo 5º del decreto 446/989 en la redacción dada por el artículo 1º del decreto 214/004.

Artículo 99º- En las facultades de régimen y administración superior que corresponden al Directorio se tendrán por comprendidas, además de las de libre, franca y general administración, las siguientes:

A) Vender, permutar e hipotecar sus bienes inmuebles;

B) Entablar demandas, contestar las que se le promuevan, conciliar, transar, someter a árbitros las contiendas judiciales y los asuntos extrajudiciales, solicitar y acordar judicial o extrajudicialmente quitas y esperas, renunciar a los recursos legales y deducir el extraordinario de nulidad notoria;

C) Aceptar mandatos, cuando ellos sean necesarios, en asuntos que le incumban;

D) Ejercer todos los derechos y contraer las obligaciones que por su condición de persona jurídica le es permitido realizar por la ley común, excepto la de hacer cesión de bienes y absolver posiciones, comprendiéndole la prerrogativa al Presidente de no estar obligado a dar testimonio en juicio, sino por certificado o informe; y

E) Pronunciarse en último término sobre la aceptación de los títulos de propiedad de los inmuebles ofrecidos en garantía de los préstamos, y la suficiencia de los mandatos para contratar con el Banco, en los casos en que unos u otros hayan sido objeto de observaciones por los abogados de la Institución. (72) (73)

Nota: (72) artículo derogado por el artículo 2º del decreto-ley 15.100.

Nota: (73) ver el artículo 1º del decreto 446/989 en la redacción dada por el artículo 1º del decreto 214/004.

Artículo 100º - *El Directorio se considerará reglamentariamente reunido y en quórum con cinco miembros, y sus resoluciones serán adoptadas por simple mayoría de votos, salvo los casos en que esta ley o el Reglamento General requieran determinado número de votos para resolver.* (74)

Nota: (74) artículo derogado por el artículo 2º del decreto-ley 15.100.

Artículo 101º- *Todo el personal del Banco deberá ser compuesto por ciudadanos naturales o legales, no aplicándose esta disposición a los que actualmente forman parte de dicho personal.* (75)

Nota: (75) artículo derogado por el artículo 2º del decreto-ley 15.100.

Artículo 102º- *Las facultades de los empleados del Banco serán fijadas en los respectivos reglamentos de la Institución, y particularmente, en cada caso, por resolución del Directorio.* (76)

Nota: (76) artículo derogado por el artículo 2º del decreto-ley 15.100.

Artículo 103° - *Declárense aplicables al Banco Hipotecario los artículos 1º, 2º y 6º de la ley de 14 de Julio de 1908 comprendiendo a los empleados a sueldo del Banco de la República en la ley de 14 de Octubre de 1904. (77)*

Nota: (77) artículo derogado por el artículo 2º del decreto-ley 15.100.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 104°- Anualmente publicará el Banco un balance en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 191 de la Constitución de la República. (78)

Nota: (78) redacción del artículo dada por el artículo 4º de la ley 18.125.

Artículo 105°- El año financiero comienza el 1º de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 106°- Los fondos disponibles pueden ser colocados mientras no sean necesarios para el servicio, ya en un Banco, ya sobre garantías prendarias e hipotecarias, por resolución conforme de cinco votos del Directorio. (79)

Nota: (79) ver los artículos 90 y 92 de esta Carta Orgánica.

Artículo 107°- El Poder Ejecutivo dictará el Reglamento General a que se refiere el inciso B) del artículo 96, por el cual deberá regirse la Institución, de acuerdo con las prescripciones de esta ley. (80)

Nota: (80) ver el artículo 96 de esta Carta Orgánica en la redacción dada por decreto-ley 15.100.

Artículo 108°- La Comisión de Cuentas del Cuerpo Legislativo examinará anualmente la contabilidad y estado del Banco, produciendo un informe por escrito, que se publicará conjuntamente con la Memoria. (81)

Nota: (81) La Comisión de Cuentas del Cuerpo Legislativo ha sido sustituida por el Tribunal de Cuentas de la República.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 109°- En los contratos de préstamos hipotecarios realizados en títulos de las series anteriores a la "P" y respecto de los cuales se haya pactado la comisión de uno por ciento, ésta será percibida sobre los saldos deudores, a partir de la cuota semestral que comienza el 1º de octubre de 1914.

Artículo 110°- Las hipotecas constituidas en cédulas de las series "A" y "B" podrán ser canceladas indistintamente con cualquiera de ellas y las realizadas en títulos de las series "C" y "D", podrán serlo igualmente, con cualquiera de las dos.

Artículo 111°- El Directorio del Banco Hipotecario ordenará el articulado de la Ley Orgánica de la Institución, incorporando las modificaciones y nuevos artículos debiendo someter dicha

ordenación al Poder Ejecutivo, el que, previa aprobación de su texto, dispondrá su publicación en el "Diario Oficial".

Artículo 112º- Quedan derogadas todas las leyes y disposiciones que se opongan a la presente.

Artículo 113º- Comuníquese, etc.